



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Kegiatan bermuamalah dalam seluruh transaksi yang berlandaskan syariah baik itu yang beroperasi di bank maupun non bank tidak bisa terlepas dari unsur yang paling utama yaitu akad (perjanjian) antara kedua belah pihak atau lebih. Begitupun didalam transaksi gadai emas di perbankan syariah saat ini, yang mana dalam operasionalnya menggunakan akad *rahn* dan *ijârah*.

A. RAHN

1. Pengertian *Rahn*

Dalam bahasa Arab, gadai diistilahkan dengan *rahn* yang secara

etimologi mengandung pengertian menggadaikan, merungguhkan.¹¹ Namun demikian, ada juga pengertian lain dari kata rahn yang menurut istilah bahasa (*lughah*) berarti tetap, kekal dan jaminan.¹² Dalam definisi lainnya, *rahn* atau gadai menurut bahasa disebut dengan *al-tsubût* (التَّجْبُوتُ) dan *al-habs* (الحَبْسُ) yaitu penetapan dan penahanan.¹³ Ada pula yang menjelaskan *rahn* adalah terkurung atau terjerat.¹⁴

Ulama madzhab Syafi'i mendefinisikan *rahn* adalah menjadikan suatu barang yang biasa dijual sebagai jaminan utang dipenuhi dari harganya, apabila yang berutang tidak sanggup membayar utangnya.

2. Dasar Hukum

Dalam Islam, *rahn* merupakan sarana saling tolong-menolong bagi umat Islam, tanpa adanya imbalan jasa. *Rahn* hukumnya *jâiz* (boleh) menurut Al-Qur'an, as-sunnah dan ijma'.¹⁵ Adapun dasar hukum pegadaian syari'ah ini yaitu:

- a. Al-Qur'an, surat Al Baqarah : 283

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ
بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ

¹¹ Mahmud Yunus, *Kamus Arab-Indonesia*, Cet. I, (Jakarta: Yayasan Penyelenggara Al-Qur'an, 1983), 148.

¹² Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 12, Cet. VIII, (Terj. Kamaruddin A. Marzuki dkk.), (Bandung: Al-Ma'arif, 1987), 139.

¹³ Imam Taqiyuddin Abu Bakar bin Muhammad Al Husaini, *Kifâyatul Akhyâr*, cet ke-7 diterjemahkan Syarifuddin Anwar (Surabaya: Bina Iman 2007) 584

¹⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, Cet. I, 2002), 105.

¹⁵ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, 139

Artinya: *“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang menghutangkan). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanat (hutang)nya dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah Tuhannya... “*

Dalam ayat di atas dijelaskan, bahwa apabila seseorang berada dalam keadaan bepergian dan hendak melakukan suatu tindakan bermuamalah ataupun suatu transaksi hutang-piutang, kemudian ia tidak mendapatkan seseorang yang adil dan pandai dalam hal penulisan transaksi hutang, maka hendaklah meminta kepadanya suatu bukti lain sebagai bukti kepercayaan atau penguat, yaitu dengan menyerahkan sesuatu berupa benda atau barang yang berharga sebagai jaminan yang dapat dipegang atau hutang.¹⁶ Hal ini dipandang perlu karena untuk menjaga agar kedua belah pihak yang melakukan perjanjian gadai itu timbul rasa saling mempercayai antara satu sama lainnya, sehingga dalam transaksi gadai tersebut tidak menimbulkan kecurigaan yang kemungkinan akan terjadi suatu perselisihan antara para pihak yang bersangkutan.

Jaminan yang ada di tangan pihak piutang adalah amanah dan si piutang tidak memiliki hak untuk memanfaatkan atau menggunakannya di jalan yang tidak benar, melainkan ia harus berupaya memelihara dan menjaganya agar ketika orang yang berhutang membayar pinjamannya, maka jaminannya itu dikembalikan kepadanya secara utuh. Orang yang berhutang pada hakikatnya dianggap sebagai orang yang amanah sehingga diberikan pinjaman, maka ia harus membayar hutangnya itu tepat pada waktunya, agar orang yang memberikan pinjaman tidak memperoleh

¹⁶ Ahmad Mustafa al-Maraghi, *Tafsir al-Maraghi*, Jilid III, (Terj. Bahrn Abu Bakar dan Hery Noer Aly), (Semarang: Toha Putra, 1993), 98.

kerugian. Khususnya di tempat di mana orang yang berpiutang kepercayaannya kepada yang berhutang sedemikian besarnya sehingga tidak meminta jaminan, maka dalam kondisi seperti ini, pihak yang berhutang harus ingat kembali kepada ketentuan dasar yang diatur dalam hukum Islam dan tidak menzalimi orang lain dengan memakan hartanya secara batil.¹⁷

b. Hadits

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا قَالَتْ: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا وَرَهْنَهُ دَرْعًا مِنْ حَدِيدٍ (رواه البخاري)¹⁸

Artinya: Dari Aisyah ra. berkata: Rasulullah pernah membeli makanan dari orang Yahudi dan beliau menggadaikan kepadanya baju besi beliau. (HR. Bukhari)

c. Ijma'

Para ulama telah bersepakat bahwa *rahn* (gadai) itu boleh dan mereka tidak pernah mempermasalahkan kebolehannya, demikian pula dengan landasan hukumnya.¹⁹ Di samping itu, berdasarkan fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 25/DSN-MUI/III/2002, tanggal 26 Juni 2002 dinyatakan bahwa, pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan hutang dalam bentuk *rahn* dibolehkan.²⁰

3. Rukun dan Syarat-syarat *Rahn*

a. Rukun *Rahn*

¹⁷ *Ibid.*, 99

¹⁸ Imam Bukhari, *Shahîh Bukhârî*, (Beirut: Dar al-Sha'bi, t.t.), 132.

¹⁹ M. Sholekul Hadi, *Pegadaian Syariah*, Cet. I, (Jakarta: Selemba Diniyah, 2003), 52.

²⁰ *Ibid.*, 52.

Sebelum melakukan transaksi gadai atau *rahn*, maka harus diketahui terlebih dahulu apa saja yang termasuk ke dalam rukun *rahn*. Menurut jumhur ulama termasuk didalamnya ulama syafi'iyah, rukun *rahn* ada empat yaitu :

- 1) *Shigat* (lafal *ijâb* dan *qabûl*).
- 2) Orang yang berakad (*al-râhin* dan *al-murtahin*).
- 3) Harta yang dijadikan agunan (*al-marhûn*).
- 4) Hutang (*ar-marhûn bih*).²¹

b. Syarat-syarat *Rahn*

Dalam pemahaman Madzhab Syafi'i, ketentuan mengenai syarat-syarat sah gadai adalah sebagai berikut:

- 1) Syarat *lûzûm* (tetap), yaitu syarat serah terima barang gadaian. Jadi bila barang gadaian itu belum diterima oleh penerima gadai, maka bagi pemberi gadai masih berhak menarik kembali perjanjiannya.
- 2) Syarat sah gadai yaitu:
 - 1) Syarat yang berhubungan dengan akad. Hal ini hendaknya jangan dikaitkan dengan syarat yang tidak sesuai dengan akad itu sendiri, karena yang demikian itu akan membatalkan akad gadai.
 - 2) Syarat yang berhubungan dengan para pihak, misalnya kedua belah pihak sudah cakap dalam bertindak, sampai umur, berakal sehat dan tidak dalam pengampuan.
 - 3) Syarat yang berhubungan dengan barang gadai adalah:

²¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 254.

- 1) Barang gadaian itu harus hak milik sempurna.
- 2) Barang gadaian itu harus benda yang tahan lama.
- 3) Barang gadaian itu harus benda yang suci.
- 4) Barang gadaian itu harus bermanfaat dan bernilai menurut pandangan syara'.

4) Syarat yang berhubungan dengan *marhûn bih* yaitu:

- 1) Gadai itu harus disebabkan hutang yang pasti.
- 2) Hutangnya sudah tetap seketika atau masa yang akan datang.
- 3) Hutang itu sudah diketahui benda, jumlah dan sifat-sifatnya.²²

Berdasarkan dari beberapa uraian yang telah disebutkan tentang syarat sahnya gadai, maka dapatlah dipahami bahwa syarat merupakan suatu yang harus dipenuhi sebelum melaksanakan perjanjian gadai, sehingga perjanjian gadai tersebut sah menurut ketentuan syara'.

4. Pemeliharaan Objek Gadai dan Biayanya Menurut para *Fuqaha*

Selama barang gadai ada di tangan pemegang gadai, maka kedudukannya hanya merupakan suatu amanat yang dipercayakan kepadanya oleh pihak penggadai. Sebagai pemegang amanat, *murtahin* berkewajiban memelihara kemaslahatan barang gadai yang diterimanya sesuai dengan keadaan barang. Untuk menjaga keselamatan barang gadai tersebut dapat diadakan persetujuan penyimpanannya. Kemudian barulah persetujuan diadakan setelah perjanjian gadai terjadi.²³

²² Muslim Ibrahim Abdurrauf, *Nadhariyah al-'Iqalah fi al-Fiqh al-Mukarran*, (Mesir: Jamia'ah al-Azhar, 1983), 328-329

²³ Ahmad Azhar Basyir, *Riba Utang Piutang dan Gadai*, 53

Mengenai biaya perawatan atau pemeliharaan barang gadai, pada prinsipnya fuqaha sepakat bahwasanya segala risiko atau biaya yang timbul untuk pemeliharaan menjadi tanggung jawab pemilik barang, yaitu *râhin*.²⁴ Karenanya setiap manfaat atau keuntungan yang ditimbulkannya menjadi hak pemilik barang. Hal ini berdasarkan sabda Nabi SAW berikut:

أَحْبِرْنَا أَبُو عَبْدِ اللَّهِ الْحَافِظُ ، فِي آخِرِينَ ، قَالُوا : ثنا أَبُو الْعَبَّاسِ مُحَمَّدُ بْنُ يَعْقُوبَ ، ثنا الرَّبِيعُ بْنُ سُلَيْمَانَ ، ثنا الشَّافِعِيُّ ، ثنا مُحَمَّدُ بْنُ إِسْمَاعِيلَ بْنِ أَبِي فُدَيْكٍ ، عَنِ ابْنِ أَبِي ذَثْبٍ ، عَنِ ابْنِ شَهَابٍ ، عَنْ سَعِيدِ بْنِ الْمُسَيَّبِ ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ، قَالَ : " لَا يُغْلَقُ الرَّهْنُ مِنْ صَاحِبِهِ الَّذِي رَهْنَهُ ، لَهُ غَنْمُهُ وَعَلَيْهِ غَرْمُهُ (رواه الشافعي و دار قطني) "

“Gadaian itu tidak menutup akan yang punya dari manfaat barang itu, faedahnya kepunyaan dia, dan dia wajib mempertanggungjawabkan segalanya (kerusakan dan biaya)”. (HR. Asy-Syafi’i dan Dâruquthny).²⁵

Bagaimanapun mereka tidak sependapat mengenai jenis perbelanjaan yang mesti ditanggung oleh *râhin*. Ulama Hanafiah berpendapat bahwa tagihan pembelanjaan yang mesti ditanggung oleh *râhin*, sebagai pemilik barang gadai dan oleh *murtahin* sebagai orang yang bertanggungjawab menjaganya adalah sebagai berikut: segala perbelanjaan yang diperlukan untuk kepentingan barang gadai hendaklah ditanggung oleh *râhin*, karena barang tersebut hak miliknya dan segala perbelanjaan untuk memelihara barang gadaian hendaklah ditanggung oleh

²⁴ Ghufron A. Mas’adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 178

²⁵ 'Ali bin 'Umar Abu al-Hasan al-Dâruquthniy , *Sunan al-Dâruquthniy*, Juz 3, (Beirut: Dâr al-Ma'rifah, 1966), 33. Muhammad bin Idris Abu 'Abdillah al-Syâfi'iy, *Musnad al-Syâfi'iy*, Juz 1, (Beirut: Dâr al-Kutub al-'Ilmiyyah, t.th.), 148

pegadai (*murtahin*), karena ia yang berhak memegangnya maka ia terikat dengan perkara-perkara yang berkaitan.²⁶

Dalam hal ini penggadai bertanggung jawab untuk menyediakan atau membayar biaya makanan, minuman dan penggembala jika barang jaminannya berupa binatang ternak dan juga bertanggungjawab atau membayar biaya penyiraman, pembersihan, perparitan dan cukai jika barang jaminan berupa tanah karena semua itu merupakan biaya dan perbelanjaan harta yang mesti ditanggung oleh pemilik barang.

Pegadai juga bertanggung jawab menyediakan atau membayarkan biaya upah menjaga dan tempat pemeliharaan, seperti sewa kandang, sewa tempat simpanan karena sewa pemeliharaan barang gadaian adalah tanggung jawabnya. Berdasarkan tanggung jawab tersebut, pegadai tidak ada hak untuk mengenakan syarat dalam akad gadaian bayaran upah mesti kepadanya untuk memelihara barang gadaian, karena tanggung jawab tersebut adalah kewajibannya. Tidak ada bayaran upah dikenakan pada perkara yang diwajibkan. Ulama Syafi'i, berpendapat bahwa semua perbelanjaan dan bayaran perkara-perkara yang berkaitan barang gadaian mestilah ditanggung oleh penggadai (*râhin*).²⁷

5. Pemanfaatan Objek Gadai Menurut para *Fuqaha*

Pada dasarnya barang gadai tidak boleh diambil manfaatnya, baik oleh pemiliknya maupun oleh penerima gadai. Hal ini disebabkan status barang tersebut hanya sebagai jaminan hutang dan sebagai amanat bagi penerimanya. Namun apabila mendapat izin dari masing-masing pihak yang

²⁶ *Ibid*

²⁷ *Ibid.*, 221-222

bersangkutan, maka menurut para fuqaha barang gadai atau jaminan boleh dimanfaatkan. *Murtahin* hanya berhak menahan barang gadai, tetapi tidak berhak menggunakan atau memanfaatkan hasilnya, sebagaimana pemilik barang gadai tidak berhak menggunakan barangnya itu. Tetapi sebagai pemilik *marhûn* (*râhin*), apabila barang gadainya itu mengeluarkan hasil, maka hasil itu menjadi milik *râhin*.²⁸

Para ulama fiqh juga sepakat bahwa barang yang dijadikan jaminan itu tidak boleh dibiarkan begitu saja tanpa menghasilkan sama sekali. Sebab tindakan tersebut termasuk menyia-nyiakan harta yang dilarang oleh Rasul SAW. Tetapi mengenai boleh tidaknya pihak pemegang barang jaminan memanfaatkan barang jaminan meskipun mendapat izin dari pemilik barang jaminan, dalam hal ini terjadi perbedaan pendapat para ulama fiqh.

Jumhur ulama fiqh selain ulama Hanabilah berpendapat bahwa pemegang barang jaminan tidak boleh memanfaatkan barang jaminan karena barang itu bukan miliknya secara penuh. Hak pemegang barang jaminan terhadap barang itu hanyalah sebagai jaminan piutang yang ia berikan. Apabila orang yang berhutang tidak mampu melunasi hutangnya, maka barulah ia boleh menjual atau menghargai barang tersebut untuk melunasi piutangnya.²⁹

Jika pemilik barang mengizinkan pemegang barang jaminan memanfaatkan barang tersebut selama berada di tangannya, maka sebagian ulama Hanafiyah membolehkan. Karena dengan adanya izin, maka tidak ada halangan bagi pemegang barang jaminan untuk memanfaatkannya. Namun

²⁸ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 55.

²⁹ Ibnu Rusyd, *Bidâyatul Mujtahid*, Jilid III, (Semarang: Asy-Syifa, 1996), 272

sebagian ulama Hanafiyah lainnya, ulama Malikiyah dan ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa meskipun pemilik barang mengizinkan, pemegang barang jaminan tidak boleh memanfaatkan barang jaminan itu. Apabila barang jaminan itu dimanfaatkan, maka hasil pemanfaatan tersebut merupakan riba yang dilarang syara' sekalipun diizinkan dan diridai pemilik barang. Bahkan menurut mereka, ridha dan izin dalam hal ini lebih cenderung dalam keadaan terpaksa, karena khawatir tidak akan mendapatkan uang yang akan dipinjam. Selain itu dalam masalah riba, izin dan ridha tidak berlaku.³⁰ Berkaitan dengan hal di atas, Rasul SAW bersabda sebagai berikut:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ قَالَ رَسُولُ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: الظَّهْرُ يُرَكَّبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْهُونًا وَلَبَنُ الدَّرِّ يَشْرَبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْهُونًا وَعَلَى الَّذِي يُرَكَّبُ وَيَشْرَبُ النَّفَقَةَ (رواه البخاري) ³¹

Artinya: *Dari Abu Hurairah r.a., bersabda Rasul SAW: binatang tunggangan boleh ditunggangi sebagai imbalan atas nafkahnya (makanannya) bila sedang digadaikan, dan susu binatang yang diperah boleh diminum sebagai imbalan atas makanannya bila sedang digadaikan. Orang yang menunggangi dan meminum susu berkewajiban untuk memberikan makanan. (HR. Bukhari)*

Oleh karena itu, diusahakan agar dalam perjanjian gadai itu dicantumkan ketentuan jika penggadai atau penerima gadai meminta izin untuk memanfaatkan barang gadai, maka hasilnya menjadi milik bersama.³² Ketentuan itu dimaksudkan untuk menghindari tidak berfungsinya harta benda atau mubazir.

³⁰ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 257.

³¹ Imam Bukhari, *Shâhîh Bukhârî*, Juz II, 78.

³² Khalil Umam, *Agama Menjawab tentang Berbagai Masalah Abad Modern*, (Surabaya: Ampel Suci, 1994), 19.

6. Aplikasi dalam Perbankan Syariah

Kontrak *rahn* dalam perbankan diaplikasikan dalam dua hal berikut:

a. Sebagai produk pelengkap

Rahn dipakai sebagai produk pelengkap, artinya sebagai akad tambahan (jaminan/*collateral*) terhadap produk lain, seperti dalam pembiayaan *bai' al-murabahah*. Bank dapat menahan barang nasabah sebagai konsekuensi akad tersebut.

b. Sebagai produk tersendiri

Dari beberapa negara Islam termasuk di antaranya adalah Malaysia, akad *rahn* telah dipakai sebagai alternatif dari pegadaian konvensional. Bedanya dengan pegadaian biasa, dalam *rahn*, nasabah tidak dikenakan bunga, yang dipungut dari nasabah adalah biaya penitipan, pemeliharaan, penjagaan serta penaksiran.³³

7. Berakhirnya Akad Rahn

Menurut hukum selama jika jatuh tempo membayar hutang, maka pemilik barang gadai wajib menebus atau melunasi hutang tersebut. Dan pihak *murtahin* wajib menyerahkan barang yang dijaminan kepada *râhin* dengan segera. Sedangkan kebanyakan *fuqaha* berpendapat bahwa bila waktu pembayaran telah tiba kedua belah pihak boleh membuat syarat penjualan barang gadai tersebut, dan penerima gadai berhak melakukannya.

Apabila telah sampai pada waktu yang telah ditentukan, jika *râhin* tidak mampu melunasi hutangnya, maka barang gadai tersebut boleh dijual

³³ Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 130.

untuk melunasi hutangnya tersebut. Jika pemilik barang tidak rela barangnya tersebut dijual, maka hakim dapat memaksanya untuk melunasi hutangnya tersebut atau dengan cara menjual barang yang telah digadaikannya tersebut.

Dan jika penjualan barang gadai telah cukup untuk melunasi hutang dan terdapat sisa atau kelebihan hasil penjualan maka harus diserahkan kepada pemiliknya, tetapi jika hasil penjualan tidak mencukupi untuk menutupi hutangnya maka *râhin* harus menanggung hutangnya sampai terbayar lunas.

Barang gadai merupakan suatu amanat yang ada di tangan pemegang gadai, ia tidak berkewajiban meminta ganti, kecuali jika melewati batas waktu.

Menurut Imam Ahmad dan Imam Syafi'i akad *rahn* dianggap berakhir³⁴, apabila:

- a. Barang gadai diserahkan kepada pemiliknya (*râhin*) dengan ikhtiar, maka akad *rahn* menjadi batal
- b. *Râhin* melunasi semua hutangnya
- c. Waktu pelunasan yang telah disepakati telah jatuh tempo.

Sedangkan pendapat lain menyatakan bahwa akad *rahn* dipandang habis (berakhir) dengan beberapa cara sebagai berikut:

- a. Barang jaminan sudah diserahkan kepada pemiliknya
- b. Dipaksa menjual jaminan tersebut
- c. *Râhin* melunasi semua hutangnya

³⁴ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, h.178

- d. Pembatalan *rahn* dari pihak *murtahin*
- e. Pembebasan hutang
- f. *Râhin* meninggal dunia
- g. Barang jaminan tersebut rusak
- h. Barang jaminan tersebut dijadikan hibah, hadiah, atau sedekah.

B. IJÂRAH

1. Pengertian *Ijârah*

Dalam fiqh muamalah, sewa-menyewa disebut dengan kata *ijârah*. *Ijârah* berasal dari kata "*al-ajru*" yang secara bahasa berarti "*al-iwadhu*" yaitu ganti. Sedangkan menurut istilah syara', *ijârah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.³⁵ Lafal *ijârah* dalam bahasa Arab berarti upah, sewa, jasa atau imbalan. Dalam arti yang luas, *ijârah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. *Ijârah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.³⁶

Ulama Syafi'iyah mendefinisikan *ijârah* sebagai transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.

وَحَدُّ عَقْدِ الْإِجَارَةِ : عَقْدٌ عَلَيَّ مَنْفَعَةٍ مَّفْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

³⁵ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 13, 15

³⁶ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 228.

*Defenisi akad ijarah adalah suatu akad atas manfa'at yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan di bolehkan dengan imbalan tertentu.*³⁷

Dari pengertian di atas, dapat dipahami bahwa *ijârah* adalah pengambilan manfaat suatu benda, dalam hal bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan perkataan lain, dalam praktik sewa-menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan, sedangkan kepemilikan tetap pada pemilik barang. Sebagai imbalan pengambilan manfaat dari suatu benda, penyewa berkewajiban memberikan bayaran. Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa *ijârah* merupakan suatu kesepakatan yang dilakukan oleh satu atau beberapa orang yang melaksanakan kesepakatan yang tertentu dan mengikat, yaitu dibuat oleh kedua belah pihak untuk dapat menimbulkan hak serta kewajiban antara keduanya.

Dalam hukum Islam, orang yang menyewakan diistilahkan dengan "*mu'ajjir*", sedangkan penyewa disebut "*musta'jir*" dan benda yang disewakan disebut "*ma'jûr*". Imbalan atas pemakaian manfaat disebut "*ajran*" atau "*ujrah*".³⁸ Perjanjian sewa-menyewa dilakukan sebagaimana perjanjian konsensual lainnya, yaitu setelah berlangsung akad, maka para pihak saling serah terima. Pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) berkewajiban menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada penyewa (*musta'jir*) dan pihak penyewa berkewajiban memberikan uang sewa (*ujrah*).

³⁷ Asy-Syarbaini al-Khathib, *Mughniy al-Muhtâj*, Jilid II, (Beirut: Dâr al-Fikr, 1978), 233

³⁸ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Islam*, Cet. I, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 92.

2. Dasar Hukum

Adapun dasar hukum dari *ijârah* terdapat dalam Al-Qur'an dan sunnah Rasulullah SAW. Dalam Al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 233 Allah SWT berfirman:

وَإِن أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan Ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”. (QS. al-Baqarah: 233)

Dengan demikian surat al-Baqarah ayat 233 merupakan dasar yang dapat dijadikan landasan hukum dalam persoalan sewa-menyewa. Sebab pada ayat tersebut diterangkan bahwa memakai jasa juga merupakan suatu bentuk sewa-menyewa, oleh karena itu harus diberikan upah atau pembayarannya sebagai ganti dari sewa terhadap jasa tersebut.³⁹

Dalam periwayatan hadits-hadits tentang *al-ijârah*, sering kali terkait dengan beberapa aspek hukum muamalah lainnya seperti jual beli (*buyu'*), *musyârahah* dan lain sebagainya. Karena hal tersebut berkenaan dengan hukum perjanjian (akad). Unsur yang terpenting untuk diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal atau tidak gila). Dengan demikian terjadi perjanjian sewa-menyewa yang kontras dan transparan dan tidak ada saling merugikan di antara kedua belah pihak.

³⁹ Ahmad Mustafa al-Maraghi, *Tafsir al-Maraghi*, 67.

Adapun dasar hukum dari hadits adalah:

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا قَالَتْ: اسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَ أَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ خَرِيْتًا، وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ فَدَفَعَ اللَّهُ رَاِحِلَتَيْهِمَا وَوَأَعْدَاهُ غَارِ ثُورٍ بَعْدَ ثَلَاثَةِ لَيَالٍ بِرَاِحِلَتَيْهِمَا. (رواه البخارى) ^{٤٠}

Artinya: Dari Aisyah r.a, beliau mengabarkan: Rasulullah SAW dan Abu Bakar menyewa seorang penunjuk jalan yang ahli dari Bani ad-Dail dan orang itu memeluk agama kafir Quraisy, kemudian beliau membayarnya dengan kendaraannya kepada orang tersebut dan menjanjikannya di Gua Tsur sesudah tiga malam dengan kendaraan keduanya (HR. Bukhari).

Pada hadits di atas dijelaskan bahwa Rasul SAW sendiri telah melakukan praktik *ijârah*, yaitu dengan menyewa seseorang guna dipakai jasanya menunjukkan jalan ke tempat yang dituju dan beliau membayar orang yang disewanya tersebut dengan memberikan kendaraannya. Dalam hal ini, Rasul tidak membeda-bedakan dari segi agama terhadap orang yang disewa atau dipakai jasanya.

Dalam hadits yang lain, Rasulullah SAW bersabda:

عَنْ سَعْدِ بْنِ أَبِي وَقَّاصٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ فَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِدَهَبٍ أَوْ وَرَقٍ. (رواه أحمد, ابو داود و النسائي) ^{٤١}

Artinya : Dari Sa'ad bin Abi Waqqash sesungguhnya Rasul SAW bersabda: dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas dan perak. (HR. Ahmad, Abu Daud dan Nasa'i).

⁴⁰ Imam Bukhari, *Shahih Bukhari*, 332.

⁴¹ Imam Nasa'iy, *Sunan Nasa'iy*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1994), 271.

Hadits tersebut menerangkan bahwa pada zaman dahulu praktik sewa-menyewa tanah pembayarannya dilakukan dengan mengambil dari hasil tanaman yang ditanam di tanah yang disewa tersebut. Oleh Rasul SAW, cara seperti itu dilarang dan beliau memerintahkan agar membayarkan upah sewa tanah tersebut dengan uang emas dan perak.

Diriwayatkan oleh Ibnu Majah, bahwa Rasulullah SAW, bersabda:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ (رواه ابن ماجه) ^{٤٢}

Artinya: “*Dari Abi Hurairah sesungguhnya Rasul SAW bersabda: berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringatnya kering.*” (HR. Ibnu Majah).

Hadits di atas menjelaskan bahwa, dalam persoalan sewa-menyewa, terutama yang memakai jasa manusia untuk mengerjakan suatu pekerjaan, upah atau pembayaran harus segera diberikan sebelum keringatnya kering. Maksudnya, pemberian upah harus segera dan langsung, tidak boleh ditunda-tunda pembayarannya.

Dari semua ayat dan hadits di atas, Allah menegaskan kepada manusia bahwa apabila seseorang telah melaksanakan kewajiban, maka mereka berhak atas imbalan dari pekerjaan yang telah dilakukan secara halal sesuai dengan perjanjian yang telah mereka perjanjikan. Allah juga menegaskan bahwa sewa-menyewa dibolehkan dalam ketentuan Islam,

⁴² Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, (Kairo: Darul Fikri, t.t.), 87.

karena antara kedua belah pihak yang melaksanakan perjanjian (akad) sama-sama mempunyai hak dan kewajiban yang harus mereka terima.

Dengan demikian, dalam *ijârah* pihak yang satu menyerahkan barang untuk dipergunakan oleh pihak yang lainnya dalam jangka waktu tertentu dan pihak yang lain mempunyai keharusan untuk membayar harga sewa yang telah mereka sepakati bersama. Dalam hal ini, *ijârah* benar-benar merupakan suatu perbuatan yang sama-sama menguntungkan antara kedua pihak yang melakukan perjanjian (akad).

Sayyid Sabiq menambahkan landasan *ijma'* sebagai dasar hukum berlakunya sewa-menyewa dalam muamalah Islam. Menurutnya, dalam hal disyari'atkan *ijârah*, semua umat bersepakat dan tidak seorang ulama pun yang membantah kesepakatan ini.⁴³ Para ulama menyepakati kebolehan sewa-menyewa karena terdapat manfaat dan kemaslahatan yang sangat besar bagi umat manusia.

3. Rukun dan Syarat-syarat *Ijârah*

Ijârah merupakan bagian dari muamalah yang sering diaplikasikan dalam kehidupan sehari-hari. Pengertian muamalah adalah hubungan antara sesama manusia, maksudnya di sini adalah hubungan antara penyewa dengan orang yang menyewakan harta benda dan lainnya. Di mana dalam kehidupan, manusia tidak dapat terlepas dari manusia lainnya untuk saling melengkapi dan membantu serta bekerja sama dalam suatu usaha.⁴⁴ Oleh sebab itu, muamalah menyangkut hubungan sesama manusia dan

⁴³ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 13, 18

⁴⁴ *Ibid.*, 19

kemaslahatannya, keamanan serta ketenteraman, maka pekerjaan ini harus dilakukan dengan tulus dan ikhlas oleh penyewa dan yang menyewakan.

Rukun merupakan hal yang sangat esensial artinya bila rukun tidak terpenuhi atau salah satu di antaranya tidak sempurna (cacat), maka suatu perjanjian tidak sah (batal).

Para ulama telah sepakat bahwa yang menjadi rukun *ijârah* adalah:

- a. *Âqid* (pihak yang melakukan perjanjian atau orang yang berakad).
- b. *Ma'qud 'alaihi* (objek perjanjian atau sewa/imbalan).
- c. Manfaat.
- d. *Sighat*.⁴⁵

Âqid adalah para pihak yang melakukan perjanjian, yaitu pihak yang menyewakan atau pemilik barang sewaan yang disebut "*mu'ajjir*" dan pihak penyewa yang disebut "*musta'jir*" yaitu pihak yang mengambil manfaat dari suatu benda.⁴⁶

Para pihak yang mengadakan perjanjian haruslah orang yang cakap hukum artinya mampu. Dengan kata lain, para pihak hendaklah yang berakal dan dapat membedakan mana yang baik dan mana yang tidak baik. Jika salah seorang yang berakal itu gila atau anak-anak yang belum dapat membedakan, maka akad itu tidak sah. Mazhab Imam Syafi'i dan Hanbali bahkan menambahkan satu syarat lagi yaitu, baligh (sampai umur dewasa).

⁴⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 231

⁴⁶ Abdul Rahman Al-Jaziry, *Al-Fiqh 'ala Mazahib al-Arba'ah*, Juz III, (Beirut: Dar al-Fikr, t.t.), 100

Menurut mereka, akad anak kecil sekalipun sudah dapat membedakan, dinyatakan tidak sah.⁴⁷

Ma'qûd 'alaihi adalah barang yang dijadikan objek sewa, berupa barang tetap dan barang bergerak yang merupakan milik sah pihak *mu'ajjir*. Kriteria barang yang boleh disewakan adalah segala sesuatu yang dapat diambil manfaatnya secara agama dan keadaannya tetap utuh selama masa persewaan.⁴⁸

Rukun *ijârah* yang terakhir adalah *sighat*. *Sighat* terdiri dari dua yaitu *ijab* dan *qabul*. *Ijab* merupakan pernyataan dari pihak yang menyewakan dan *qabul* adalah pernyataan penerimaan dari penyewa. *Ijab* dan *qabul* boleh dilakukan secara *shârih* (jelas) dan boleh pula secara kiasan (*kinâyah*).⁴⁹

Dewasa ini perjanjian *ijârah* lazimnya dilakukan dalam bentuk perjanjian tertulis, oleh karenanya *ijab* dan *qabul* tidak lagi diucapkan, tetapi tertuang dalam surat perjanjian. Tanda tangan dalam surat perjanjian berfungsi sebagai *ijab* dan *qabul* dalam bentuk kiasan (*kinâyah*).⁵⁰

Di samping rukun yang telah disebutkan di atas, *ijârah* juga mempunyai syarat-syarat tertentu, yang apabila syarat-syarat ini tidak terpenuhi, maka *ijârah* menjadi tidak sah. Syarat-syarat tersebut adalah:

a. Adanya kerelaan para pihak dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa

⁴⁷ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 13, 19

⁴⁸ *Ibid*

⁴⁹ *Ibid.*, 101

⁵⁰ Abdul Rahman Al-Jaziry, *Al-Fiqh 'ala Mazahib al-Arba'ah*, Juz III, 101.

Maksudnya bila di dalam perjanjian sewa-menyewa itu terdapat unsur pemaksaan, maka sewa-menyewa itu tidak sah. Hal ini senada dengan firman Allah SWT dalam surat An-Nisa' ayat 29:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu ...”

Berdasarkan ayat ini dapat dijelaskan bahwa *ijârah* yang dilakukan secara paksaan ataupun dengan jalan yang batil, maka akad *ijârah* tersebut tidak sah, kecuali apabila dilakukannya secara suka sama suka di antara kedua belah pihak.

Imam Syafi'i berpendapat bahwa *ijârah* tidak sah menurut syari'at kecuali bila disertai dengan kata-kata yang menunjukkan persetujuan. Sedangkan Imam Malik, Hanafi dan Imam Ahmad cukup dengan serah terima barang yang bersangkutan karena sudah menandakan persetujuan dan suka sama suka.⁵¹

b. Segala hal yang berhubungan dengan objek sewa-menyewa harus jelas dan transparan

Layaknya suatu perjanjian, para pihak yang terlihat dalam perjanjian sewa-menyewa haruslah merundingkan segala sesuatu tentang

⁵¹ Salem Bahreisy dan Said Bahreisy, *Terjemahan Singkat Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid II, (Surabaya: Bina Ilmu, 1989), 361

objek sewa, sehingga dapat tercapai suatu kesepakatan. Mengenai objek haruslah jelas barangnya (jenis, sifat serta kadar) dan hendaknya si penyewa menyaksikan dan memilih sendiri barang yang hendak disewanya. Di samping itu, harus jelas tentang masa sewa dan saat lahirnya kesepakatan sampai saat berakhirnya. Besarnya uang sewa sebagai imbalan pengambilan manfaat barang sewaan harus jelas diketahui oleh kedua belah pihak artinya bukan kesepakatan di satu pihak.

Di samping hal yang tersebut di atas tata cara pembayaran uang sewa haruslah jelas dan harus berdasarkan kesepakatan kedua pihak.

c. Hendaklah barang yang menjadi objek transaksi (akad) dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita dan syara'

Sebagian di antara para ulama ahli fiqh ada yang membebankan persyaratan ini. Menyewakan barang yang tidak dapat dibagi kecuali dalam keadaan lengkap (seperti kendaraan) hukumnya tidak boleh, sebab manfaat kegunaannya tidak dapat ditentukan. Pendapat ini adalah pendapat mazhab Abu Hanifah. Akan tetapi jumhur ulama (mayoritas para ulama ahli fiqh) menyatakan bahwa menyewakan barang yang tidak dapat dibagi dalam keadaan utuh secara mutlak diperbolehkan, apakah dari kelengkapan aslinya atau bukan. Sebab barang dalam keadaan tidak lengkap itu termasuk juga dapat dimanfaatkan dan penyerahan dilakukan dengan mempraktikkan atau dengan cara mempersiapkannya untuk kegunaan tertentu, sebagaimana hal ini juga diperbolehkan dalam masalah jual beli. Transaksi sewa-menyewa itu sendiri adalah salah satu di antara kedua jenis transaksi jual beli dan

apabila manfaat barang tersebut masih belum jelas kegunaannya, maka transaksi sewa-menyewa tidak sah atau batal.

d. Dapat diserahkan sesuatu yang disewakan berikut kegunaan (manfaat).

Tidak sah penyewaan binatang buron dan tidak sah pula binatang yang lumpuh, karena tidak dapat diserahkan. Begitu juga tanah pertanian yang tandus dan binatang untuk pengangkutan yang lumpuh, karena tidak mendatangkan kegunaan yang menjadi objek dari akad itu.

e. Bahwa manfaat adalah hal yang mubah, bukan diharamkan

Tidak sah sewa-menyewa dalam hal maksiat, karena maksiat wajib ditinggalkan. Orang yang menyewa seseorang untuk membunuh seseorang atau menyewakan rumah kepada orang yang menjual khamar atau digunakan untuk tempat main judi atau dijadikan gereja, maka ia termasuk *ijârah fasid* (rusak). Demikian juga memberi upah kepada tukang ramal atau tukang hitung-hitung dan semua pemberian dalam rangka peramalan dan berhitung-hitungan, karena upah yang ia berikan adalah sebagai pengganti dari hal yang diharamkan dan termasuk dalam kategori memakan uang manusia dengan batil. Tidak sah pula *ijârah* puasa dan shalat, karena ini termasuk *fardhu 'ain* yang wajib dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban.⁵²

Dalam buku *Fath al-Qarib*, dijelaskan bahwa untuk sahnya *ijârah* sebagai berikut:⁵³

⁵² Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 13, 20

⁵³ Syekh Muhammad bin Qasim Asy-Syafi'i, *Fath al-Qarib*, (Terj. Imran Abu Umar), Jilid I, (Surabaya: Menara Kudus, 1992), 298

- a. Untuk sahnya *ijârah* bahwa setiap benda dapat diambil manfaat serta tahan keadaannya tetapi jika tidak kuat, maka tidak sah sewa-menyewa.
- b. Harus adanya ucapan ijab kabul antara kedua belah pihak, lafadznya yaitu: "*Saya menyewakan rumah ini kepadamu*" dan jawabannya: "*saya terima rumah ini*".

Namun untuk tercapainya akad-akad yang sah dan mengikat bagi mereka yang mengadakan akad tersebut secara keseluruhan dapat dilihat berikut:

- a. Tidak menyalahi hukum syariat

Hal ini adalah suatu akad (perjanjian) yang telah disepakati oleh para pihak dan bukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan syariat. Sebab perjanjian (akad) yang bertentangan dengan hukum syariat bagi masing-masing pihak untuk menempati atau melaksanakan perjanjian (akad) yang bertentangan dengan ketentuan hukum syariat, maka perjanjian tersebut dengan sendirinya batal demi hukum.

- b. Harus sama ridha dan ada pilihan

Maksudnya apa yang telah diakadkan para pihak haruslah didasarkan oleh kesepakatan para pihak, yaitu masing-masing pihak harus ridha akan isi perjanjian tersebut atau dengan perkataan lain harus merupakan kehendak bebas masing-masing pihak.

Dalam hal ini berarti tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lainnya, dengan sendirinya perjanjian (akad) yang

diadakan tidak didasarkan kepada kehendak bebas para pihak yang mengadakan perjanjian.⁵⁴

c. Harus jelas dan gamblang

Maksudnya apa yang diperjanjikan para pihak harus terang tentang apa yang menjadi isi perjanjian (akad), sehingga tidak mengakibatkan kesalahpahaman di antara para pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan di kemudian hari.

Dengan demikian semua perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak harus sama dengan apa yang telah mereka perjanjikan. Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam surat Al-Isra ayat 34:

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Artinya: “Dan tepatilah janji sesungguhnya janji itu diminta pertanggungjawaban”.

4. Macam-macam Ijârah

Dilihat dari segi objeknya, para ulama fiqh membagi akad *ijârah* kepada dua macam:⁵⁵

- a. *Ijârah 'ain*, adalah akad sewa menyewa atas manfaat yang bersinggungan langsung dengan bendanya, seperti sewa tanah atau rumah 1 juta sebulan untuk tempo 1 tahun.
- b. *Ijârah bil 'amal*, yaitu sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan atau jasa. *Ijârah* yang bersifat pekerjaan atau jasa ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Menurut

⁵⁴ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Islam*, 3

⁵⁵ Wahbah az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Jilid IV, (Beirut: Dar al-Fikr, 1984), 759-761

para ulama fiqh, *ijârah* jenis ini hukumnya dibolehkan apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan tukang sepatu. *Ijârah* seperti ini terbagi kepada dua yaitu:

- 1) *Ijârah* yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga.
- 2) *Ijârah* yang bersifat serikat yaitu, seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik dan tukang jahit.

Kedua bentuk *ijârah* terhadap pekerjaan ini (buruh, tukang dan pembantu), menurut para ulama fiqh hukumnya boleh.⁵⁶

c. *Ijârah bil manfaat*, yaitu sewa-menyewa yang bersifat manfaat. *Ijârah* yang bersifat manfaat contohnya adalah:

- 1) Sewa-menyewa rumah.
- 2) Sewa-menyewa toko.
- 3) Sewa-menyewa kendaraan.
- 4) Sewa-menyewa pakaian.
- 5) Sewa-menyewa perhiasan dan lain-lain.

Apabila manfaat dalam penyewaan sesuatu barang merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa.⁵⁷

⁵⁶ *Ibid*

⁵⁷ *Ibid*

5. Berakhirnya Akad *Ijârah*

Para ulama fiqih menyatakan bahwa akad *ijârah* akan berakhir apabila:⁵⁸

- a. Menurut ulama Hanafiyah, *ijârah* dipandang habis jika salah seorang yang melakukan akad meninggal, sedangkan ahli waris tidak wajib untuk meneruskannya. Sedangkan menurut jumhur ulama, *ijârah* tersebut tidak batal, tetapi akan diwariskan kepada ahli waris.
- b. Terjadi pembatalan akad
- c. Terjadi kerusakan pada barang yang disewa. Akan tetapi terdapat pendapat ulama yang lain bahwa jika terjadi kerusakan pada barang sewaan tidak menyebabkan habisnya *ijârah* tetapi harus diganti selagi masih bisa diganti.
- d. Habis tenggang waktunya.

⁵⁸ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, 137